INTECON
Consulting company

Особенности оценки права аренды на земельный участок при изъятии

Стандарта по изъятию нет у оценщика

ФСО №?

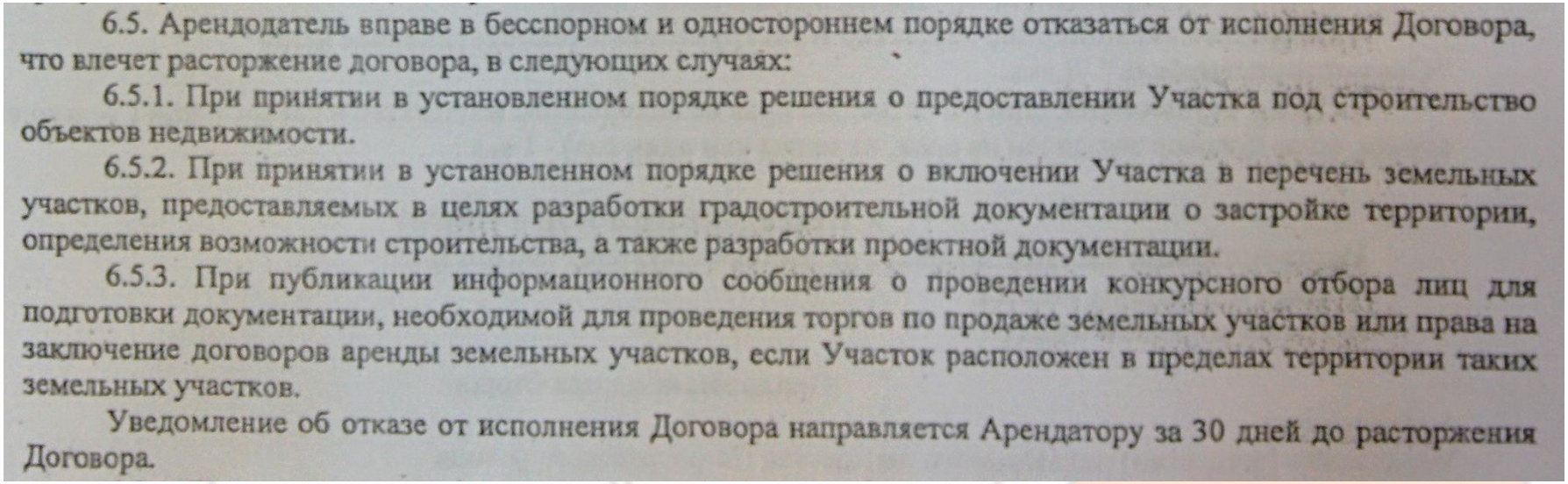
Основные руководящие документы: ГК и ЗК РФ.
В частности ст. 56.8 ЗК РФ «Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд», является инструкцией по ряду спорных вопросов.
Важными являются п 56.6 и 56.7 ЗК РФ, они регулируют процедуры и условия изъятия.

Дополнительная информация:
МЭРТ выпускает рекомендации по применению изменений в ЗК.
Обзоры судебных решений.

Оценщик в области изъятия самостоятельно изучает профильное законодательство и отслеживает их изменения.

Земля государева

Основная особенность аренды: собственник земли — государство. У власти зачастую возникает мнение, что такой объект можно отторгнуть без компенсации.



6.5. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, что влечет расторжение договора, в следующих случаях:

6.5.1. При принятии в установленном порядке решения о предоставлении Участка под строительство объектов недвижимости.

6.5.2. При принятии в установленном порядке решения о включении Участка в перечень земельных участков, предоставляемых в целях разработки градостроительной документации о застройке территории, определения возможности строительства, а также разработки проектной документации.

6.5.3. При публикации информационного сообщения о проведении конкурсного отбора лиц для подготовки документации, необходимой для проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, если Участок расположен в пределах территории таких земельных участков.

Уведомление об отказе от исполнения Договора направляется Арендатору за 30 дней до расторжения Договора.

В частности КИО (КУГИ) практикует включение в договора аренды планируемых к изъятию участков пункты «о безусловном расторжении» договора аренды в случае начала строительства инфраструктурных объектов.

Однако судебная практика часто не в пользу города в данном случае.
Позиция правообладателя здесь такая: мы готовы «безусловно» расторгнуть, но не бесплатно!

Право аренды подлежит возмещению.

Выписка из. Ст. 56.8. ЗК:
« п2. При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная **стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению**...

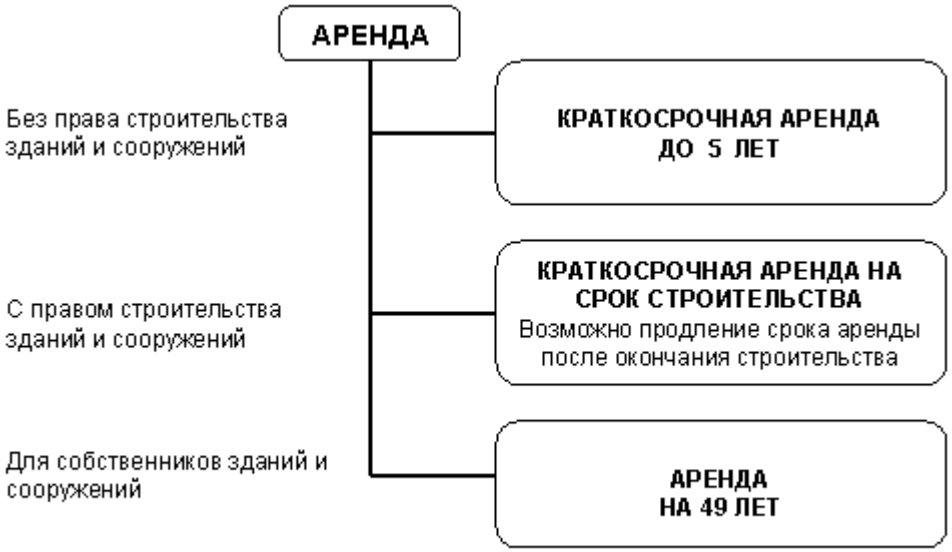
В случае,... расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих **объектов недвижимого имущества**, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость **иных прав на эти объекты недвижимого имущества**, подлежащих прекращению.

3. При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,...

3)В случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная **стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров**. »

Договоры аренды земли бывают разные

Варианты оформления земли во временное пользование:

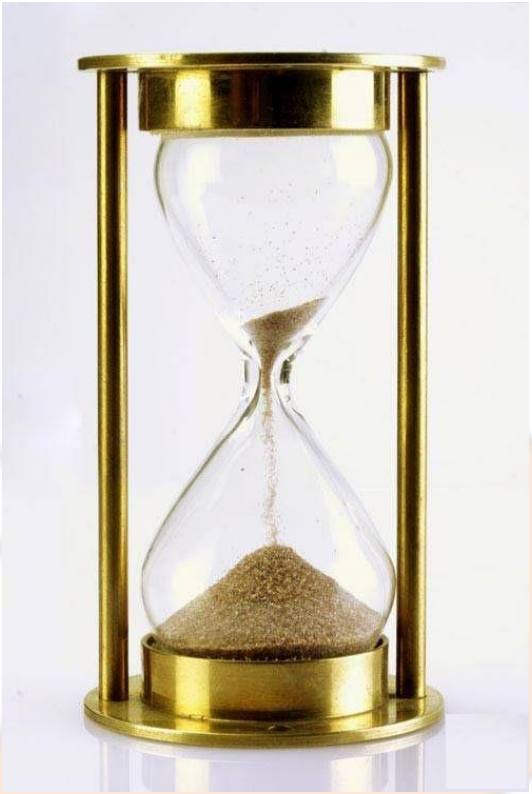


Для каждого вида из них действуют свои условия и особенности.

Ключевой момент: есть ли юридический повод для одностороннего расторжения (нарушения условий).

Договоры аренды земли бывают разные

Краткосрочные договоры для ведения текущей деятельности.



Особенности:

- относительно низкая стоимость компенсации права аренды,
- при этом возможны договоры субаренды или иной хозяйственной деятельности,
- возможны убытки третьим лицам,
- компенсации за сооружения и хозпостройки.

В случае если краткосрочный договор аренды не содержит условий компенсации за досрочное расторжение, а также отсутствуют документальные доказательства коммерческой деятельности или прав иных лиц. Или имеются нарушения:

Высокая вероятность расторжения без компенсации

Договоры аренды земли бывают разные

Срочные договоры для ведения строительства (инвестиционные).

Особенности:

- высокая сложность при оценке изъятия и убытков

Основа оценки — определение документально подтвержденных инвестиций, объемов строительства, договоров с субподрядчиками, …
и возможных нарушений (поводов для расторжения).

Редкий случай при изъятии.

Длительные договоры аренды.

Есть ли обременение, вот в чем вопрос?

Наличие зарегистрированных объектов недвижимого имущества (исключительное право выкупа, ч. 1 ст. 36 ЗК РФ) — лучшая гарантия возмездного изъятия.

Сравнительная таблица по сроку аренды

Выписка из Распоряжения Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков

	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
Краткосрочная аренда	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес. до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес. до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес. до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес. до 4 8 мес. включительно	0.366
	От 4 8 мес. до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
Долгосрочная аренда	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

Генплан меняет цвет

Еще одна особенность изъятия.

Смена функциональной зоны — следствие изменений в результате нового территориального планирования. Зачастую удивленный обладатель земли обнаруживает измененную функциональную зону или «красные линии» пересекающие существующие объекты недвижимости.

На дату оценки (дату предшествующую ПП) Ваш действующий коммерческий объект может уже стать зоной дорог и улиц.

Генплан меняет цвет

Выписка из. Ст. 56.8. ЗК «...В случае, **если до указанного дня* разрешенное использование земельного участка изменено** для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется изъятие, рыночная стоимость земельного участка или рыночная стоимость прекращаемых прав на земельный участок **определяется исходя из разрешенного использования, установленного до указанного изменения**.»

**день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка*

«Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения.»

Оцениваем без учета наложенных будущим изъятием обременений и ограничений!

Дайте кусочек, Вам что - жалко?

Чаще всего речь идет только о изъятии части земельного участка. Здесь существуют мнения, что можно просто переоформить договор аренды без согласия арендатора.
Возможно ли переоформить договор аренды без разрешения арендатора?
Нужно ли изымать весь участок?

Изъятие части земельного участка допускается только с согласия его собственника. В случае аренды это вопрос взаимодействия властных структур.
Но как выглядит процедура?

Дайте кусочек, Вам что - жалко?

До 1 марта 2015 года в соответствии с п. 4 ст. 11.8 ЗК РФ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды, осуществляющее такое использование лицо имело преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов), либо на **внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков**.

Т.е. Имело место переоформление «старого» договора аренды.

Дайте кусочек, Вам что - жалко?

С 1 марта 2015 года в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов.

Таким образом, с 1 марта не предусмотрено внесение изменений в ранее заключенные договоры аренды.

Дайте кусочек, Вам что - жалко?

Согласно пункту 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Таким образом, внесение изменений в ранее заключенный договор аренды земельного участка, сохраняемого в измененных границах, не осуществляется, в данном случае заключается новый договор аренды земельного участка.

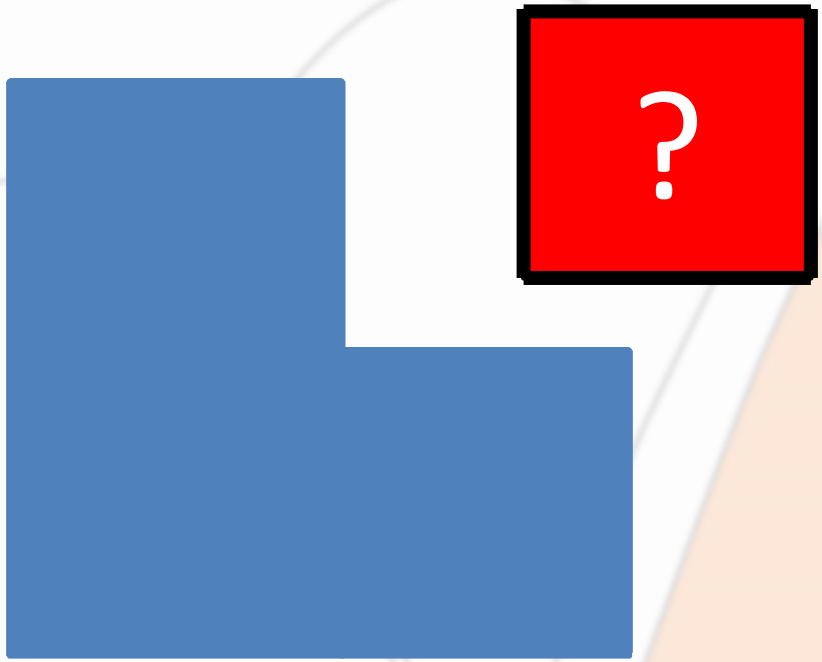
Об этом же говорит п 4. ст. 56.8 ЗК РФ.

«4. В целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок, который подлежит образованию, рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), **определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав)**.»

Что это значит с точки зрения процедуры оценки

Смотрим с позиции государства.

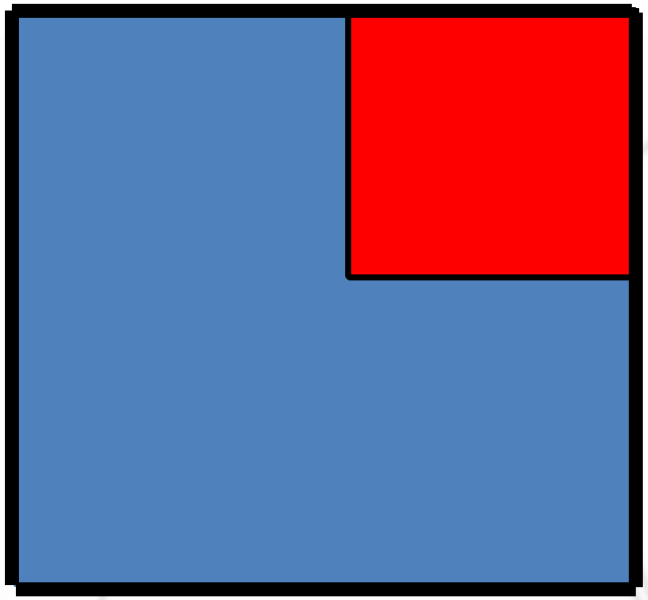
Забирается у арендатора «несущественный» кусок земли. Сколько стоит этот «отрезаемый» кусок?



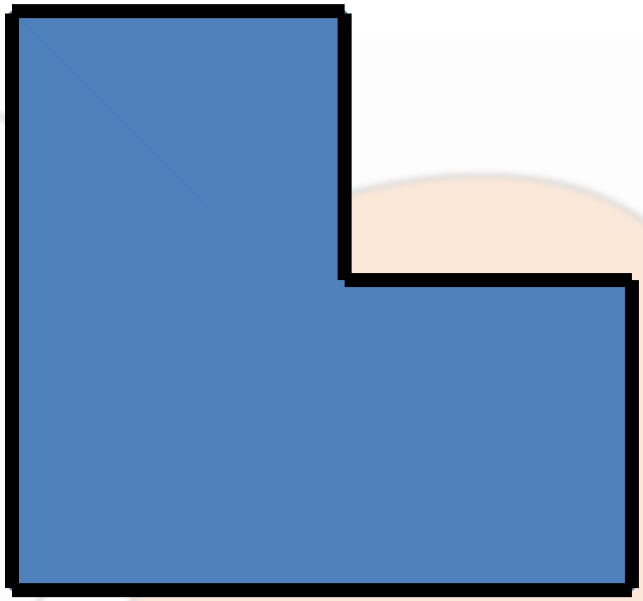
Что это значит с точки зрения процедуры оценки

Смотрим с позиции арендатора.

Было: Договор аренды 1



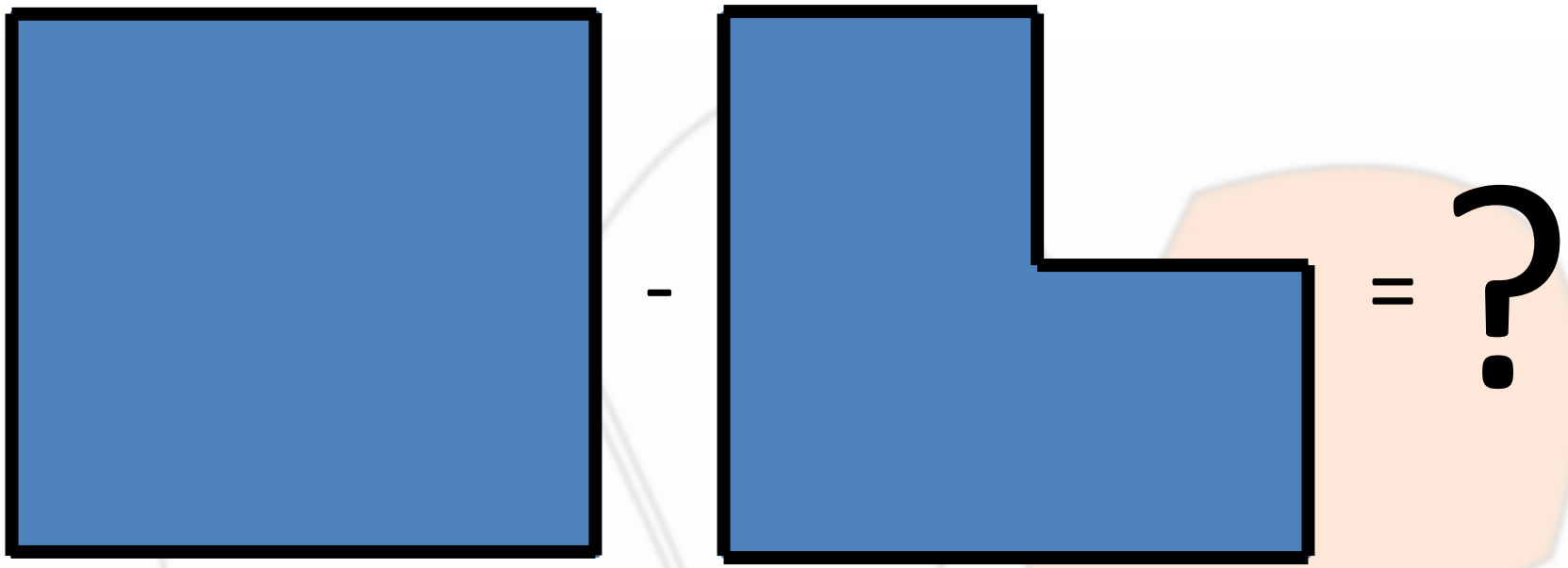
Стало: Договор аренды 2.



Вопрос: как изменилась стоимость прав на землю?

Что это значит с точки зрения процедуры оценки

Ответ: Определяем разницу между участком первоначальным и участком с «отрезанной» частью.



INTECON
Consulting company

Контакты

Лучков Игорь Леонидович:

Генеральный директор, управляющий партнер

Luchkov.i@intecon.pro

м.т.: 8 (921) 969 32 29

194044, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д.29, БЦ «Система», офис 117а
т/ф.: (812) 416 35 00